

Forslag 1: Indhent tilbud på total ejendomsservice

(Årsregnskabet, note 5: renholdelse, herunder ejendomsinspektør)

Det indstilles, at bestyrelsen inden d. 1. juni 2026 indhenter tre konkrete tilbud på en samlet pakke for ejendomsservice af A/B Ryparken. Dels fordi, det tyder på, at vi i A/B Ryparken ikke betaler en konkurrencedygtig pris, dels for at bestyrelsen laver sig den øvelse, at de arbejdsopgaver, der skal varetages i A/B Ryparken kommer ned på skrift og bliver konkretiseret.

For gennemsigtighedens skyld lægges de tre fulde tilbud (inkl. kravspecifikation og bilag) ud på ryparken.dk inden d. 1. juni 2026. Det er ikke hensigten, at generalforsamlingen skal detailstyre, hvad bestyrelsen efterfølgende bruger de tre tilbud til, men det skaber klarhed om driften og transparenthed for andelshaverne.

Regnskabet fem år tilbage:

Renholdelse, ejendomsinspektør mv.:

2020/2021: 3.169.630

2021/2022: 3.359.451

2022/2023: 3.394.699

2023/2024: 2.875.990

2024/2025: 3.787.547

Budget (2025/2026): 3.700.000

A/B Ryparken er nu oppe at bruge over 9.000 pr. lejlighed om året (+750 kr. pr. mdr. pr. lejlighed) under posten renholdelse (herunder ejendomsinspektør mv.). Jeg har sendt vores regnskab til kommentering ved et konkurrerende ejendomsadministrationsselskab, hvor det vurderes, at A/B Ryparken bruger ca. 4 gange så meget på den post som tilsvarende ejendomme med grønne områder.

ChatGPT:

"Prisen for ejendomsservice for 400 lejligheder i København med grønne områder kan svinge meget, men for store foreninger ligger det ofte mellem ca. 135 kr. og op til 300+ kr. pr. lejlighed pr. måned, afhængigt af omfanget af ydelser (rengøring, vicevært, administration, havearbejde, snerydning). For 400 lejligheder forventes totale månedlige udgifter typisk at ligge fra ca. 54.000 kr. til et stykke over 100.000 kr., hvilket svarer til ca. 135 - 250+ kr. pr. lejlighed."

Forslagsstiller:

Fhv. næstformand i A/B Ryparken

Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen

Ryparken 28, 1. th., 2100 København Ø

Tlf.: 61767961

b.andersen.k@gmail.com

Forslag 2: Indhent tilbud på administrationsaftale

(Årsregnskabet, note 8: Administrationsomkostninger)

Det indstilles, at bestyrelsen inden d. 1. juni 2026 indhenter tre konkrete tilbud på en samlet pakke for en administrationsaftale af A/B Ryparken. Dels fordi, det tyder på, at vi i A/B Ryparken ikke betaler en konkurrencedygtigpris, dels for at bestyrelsen laver sig den øvelse, at de administrationsopgaver, der skal varetages i A/B Ryparken kommer ned på skrift og bliver konkretiseret.

For gennemsigtighedens skyld lægges de tre fulde tilbud (inkl. kravspecifikation, bilag samt gebyr liste) ud på ryparken.dk inden d. 1. juni 2026. Det er ikke hensigten, at generalforsamlingen skal detailstyre, hvad bestyrelsen efterfølgende bruger de tre tilbud til, men det skaber klarhed om driften og transparenthed for andelshaverne.

Jeg har personligt selv tidligere indhentet tilbud fra to store anerkendte selskaber ift. ejendomsadministration, hvor de tilbød en administrationsaftale 20-30 % billigere end vores nuværende selskab, Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S*. Den store forskel er blot de "skjulte" gebyrer, hvor vores nuværende administrationsselskab opkræver 4.500 fra køber samt 6.500 fra sælger ved hver eneste overdragelse. Hvis vi siger, at der er 60 overdragelser på et år svarer det til et årligt gebyr på 660.000 udover det faste honorar på godt en halv mio. kr. pr. år.

* I det kommende år er der afsat 540.000 til administrationshonorar, mens der er brugt 509.972 i 2024/2025 og 521.562 i 2023/2024.

Forslagsstiller:

Fhv. næstformand i A/B Ryparken

Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen

Ryparken 28, 1. th., 2100 København Ø

Tlf.: 61767961

b.andersen.k@gmail.com

Forslag 3: Indhent tilbud på revisor

(Årsregnskabet, note 8: Administrationsomkostninger)

Det indstilles, at bestyrelsen inden d. 1. juni 2026 indhenter tre konkrete tilbud på en samlet pakke for revision af A/B Ryparken.

For gennemsigtighedens skyld lægges de tre fulde tilbud (inkl. kravspecifikation og bilag) ud på ryparken.dk inden d. 1. juni 2026. Det er ikke hensigten, at generalforsamlingen skal detailstyre, hvad bestyrelsen efterfølgende bruger de tre tilbud til, men det skaber klarhed om driften og transparenthed for andelshaverne.

Jeg har sendt vores regnskab* til kommentering ved et konkurrerende ejendomsadministrationsselskab, hvor det vurderes, at A/B Ryparken betaler ca. det dobbelte i revision som tilsvarende store andelsforeninger.

*I budget for det kommende år er der afsat 85.000 til revisor. Der er i regnskabet 2024/2025 brugt 84.500 og i 2023/2024 brugt 80.625.

Forslagsstiller:
Fhv. næstformand i A/B Ryparken
Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen
Ryparken 28, 1. th., 2100 København Ø
Tlf.: 61767961
b.andersen.k@gmail.com

Forslag 4: Formandshonorar samt godtgørelse til bestyrelsen

Det indstilles, at formanden får xxx i honorar for det kommende år med udbetaling delt op i 12 en gang om måneden. Udbetalingen indstilles selvsagt, hvis formanden træder tilbage eller ikke varetager sit hverv tilfredsstillende.

Formandens opgaver er følgende:

- i. xxx
- ii. xxx
- iii. xxx
- iv. etc.?

Formandshonorar er følgende pr. år: xxx

Bestyrelsen godtgøres med følgende pr. år: xxx

Suppleanter godtgøres med følgende pr. år: xxx

Formanden har adgang til anførte it-udstyr:

- i. Computer: xxx
- ii. Telefon: xxx
- iii. Abonnement; xxx
- iv. ect.?

Resten af bestyrelsen, der får en skattefri godtgørelse herfor, bruger egen computer, telefon, abonnementer etc.

Ovenstående forslag er for at få konkretiseret, hvilke arbejdsopgaver formanden skal varetage og at skabe gennemsigtighed om bestyrelsens vederlag samt bestyrelsens forbrug af it-udstyr.

Forslagsstiller:

Fhv. næstformand i A/B Ryparken

Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen

Ryparken 28, 1. th., 2100 København Ø

Tlf.: 61767961

b.andersen.k@gmail.com

Forslag 5: Indhent ny valuarvurdering

Det indstilles, at bestyrelsen indhenter en ny valuarvurdering til brug på den ordinære generalforsamling i januar 2027. Jeg er med på, at det står anført i bestyrelsen beretning, at man ønsker at gøre dette, men da forslaget ikke er fremsat eller fremgår af bestyrelsens budget, vil jeg for en god ordens skyld gøre beslutningen til en vedtagelse af generalforsamlingen.

Forslagsstiller:

Fhv. næstformand i A/B Ryparken

Kristoffer Bøgelund-Linde Andersen

Ryparken 28, 1. th., 2100 København Ø

Tlf.: 61767961

b.andersen.k@gmail.com